

GG.683.18.2016

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 i art.18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 2031 z późn. zm.) w związku z art. 130 ust. 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 roku poz. 2147), § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109, z późn. zm.) oraz art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 23 z późn. zm)

orzekam

1. ustalić odszkodowanie w wysokości 630,00 zł (słownie: sześćset trzydzieści zł) za nieruchomość położoną w obrębie Gorzków Wieś gmina Gorzków, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1188/1 o powierzchni 0,0104ha, o nieuregulowanym stanie prawnym, w związku z realizacją inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie drogi powiatowej Nr 2126 L Orchowiec – Gorzków i drogi powiatowej Nr 3105 Olchowiec – Gorzków;
2. zobowiązać Powiat Krasnostawski do przekazania kwoty odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 lipca 2008 roku, znak: AB/7046/4/08 o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej, zezwalającej na realizację inwestycji pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej klasy G Nr 2126 L Orchowiec – Gorzków od km 5+750 do km 13+329,71 dł. 7,579.71 km i drogi powiatowej klasy G Nr 3105 Olchowiec – Gorzków od km 7+411 do km 8+462.01 dł. 1.051.01 km. Łączna długość 8,630.72 km”, utrzymaną w mocy ostateczną decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 25 września 2008 roku, nr IF.II/AS/7047/7-49/08, zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy.

Działka nr 1188 o pow. 0,1200ha, położona w obrębie Gorzków Wieś gmina Gorzków, została podzielona na działki: Nr 1188/1 o pow. 0,0104ha i Nr 1188/2 o pow. 0,1096ha.

Działka nr 1188/1 została przeznaczona pod pas drogowy.

Powyższa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej. Prawo własności nieruchomości uregulowane zostało aktem własności ziemi z dnia 2 kwietnia 1973 roku, Nr GUON 451/3/13/159/73. Zgodnie z powołanym dokumentem właścicielami działki nr 1188 położonej w obrębie Gorzków Wieś gmina Gorzków byli Państwo: Karol Wrona s. Tomasz i Julianny oraz jego żona Aniela Wrona c. Jana i Feliksy.

Jak wynika z załączonego do akt sprawy odpisu zupełnego aktu zgonu Nr 0606011/00/AZ/1975/216504, wydanego przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego

w Krasnymstawie dnia 19 maja 2016 roku wynika, że Pani Aniela Wrona zmarła w dniu 28 grudnia 1975 roku.

Zgodnie z odpisem zupełnym aktu zgonu Nr 0606032/00/AZ/1977/414283, wydanym przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Gorzkowie ustalono, że Pan Karol Wrona zmarł w dniu 28 czerwca 1977 roku.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zamościu z dnia 13 sierpnia 1976 roku, sygn. akt Ns 1369/76 gospodarstwo rolne wchodzące w skład spadku po zmarłej Pani Anieli Wrona nabył mąż - Pan Karol Wrona w całości.

W piśmie z dnia 16 września 2016 roku sygn. akt I Ns 1369/76 Sąd Rejonowy w Zamościu I Wydział Cywilny poinformował organ, że postępowanie spadkowe po Karolu Wrona nie toczyło się.

Ponieważ w toku postępowania nie zgłosili się ewentualni spadkobiercy, a do organu nie wpłynął dokument stwierdzający nabycie praw do spadku po Karolu Wrona uznano, iż nieruchomości nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 1188/1, położona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ustalonych decyzją Starosty Krasnostawskiego z dnia 18 lipca 2008 roku, utrzymaną w mocy ostateczną decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 25 września 2008 roku nr IF.II/AS/7047/7-49/08, na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stała się z mocy prawa własnością Powiatu Krasnostawskiego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. 25 września 2008 roku), za odszkodowaniem ustalonym przez Starostę Krasnostawskiego, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (art. 12 ust. 4a i ust. 5).

W myśl art. 12 ust. 4f ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, odszkodowanie za nieruchomości, które stały się własnością Powiatu Krasnostawskiego przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Według art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. W myśl art. 130 ust. 2 o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości, natomiast podstawę ustalenia odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości (art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W niniejszej sprawie podstawę dla ustalenia wysokości odszkodowania stanowi operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Aleksandra Zawalskiego. Wycena nieruchomości oznaczonej numerem działki 1188/1 została dokonana z zastosowaniem podejścia porównawczego – metodą porównywania parami.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, w myśl art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości,

przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z § 4 ust. 1, 2 i 3 przywołanego rozporządzenia, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, w myśl art. 134 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

W trakcie czynności przygotowawczych, rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy w oparciu o oględziny wycenianej nieruchomości dokonane 12 września 2014 roku. Z załączonego do operatu szacunkowego protokołu z oględzin wynika, że na wycenianej działce rosną: olsza – szt. 1 o pierśnicy 20 cm, czeremcha – szt. 1 o pierśnicy 14 cm, czeremcha – szt. 3 o pierśnicy 12 cm, osika – szt. 1 o pierśnicy 24 cm, czeremcha - szt. 1 o pierśnicy 33 cm, czeremcha – szt. 1 o pierśnicy 23 cm, brzoza – szt. 1 o pierśnicy 14 cm, brzoza – szt. 1 o pierśnicy 32 cm, brzoza – szt. 1 o pierśnicy 22cm. Na działce nie było składników budowlanych.

Stosownie do § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. (Dz. U. z 2011 r. Nr 165, poz. 985), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008r., Nr 193, poz. 1194 i Nr 199 poz. 1227 oraz z 2009r. Nr 72 poz. 620) określa się przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględniania ustaleń decyzji.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzków zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Gorzków Nr XIII/66/2004 z dnia 26 lutego 2004 roku, wyceniana działka przylega do terenów przeznaczonych pod uprawy leśne, oznaczonych symbolem RL. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości określono jako drogowe.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod:

- drogi publiczne,
- zabudowę zagrodową oraz usługi na obszarach słabo i średnio zurbanizowanych,
- uprawy polowe i leśne w okresie od II kwartału 2012 roku do dnia wyceny, tj. 30 października 2014 roku.

Z ustaleń rzeczoznawcy wynika, że na lokalnym rynku nie zanotowano wystarczającej ilości transakcji nieruchomości podobnych przeznaczonych pod drogi, dlatego obszar badania rynku poszerzony został o sąsiednie powiaty – chełmski, zamojski, hrubieszowski – rynek regionalny wschodniej części województwa.

Na monitorowanym obszarze, w segmencie gruntów nabywanych pod drogi publiczne, biegły stwierdził jednolitość poziomów cen w poszczególnych lokalizacjach

i o jednolitym charakterze gruntów przyległych. Ceny nieruchomości „drogowych” na analizowanym rynku mieszczą się najczęściej w jednym z trzech przedziałów: poniżej 5 zł/m² (1,5 – 5 zł), 5-14 zł/m² oraz 15-30 zł/m². Z analizy rynku wynika, że w przypadku gruntów nabywanych pod drogi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowe), ceny kształtują się zazwyczaj w przedziale 5-14 zł/m².

Z analizy cen nieruchomości przeznaczonych pod uprawy polowe i leśne wynika, że rynek obrotu gruntami przeznaczonymi pod uprawy polowe na terenie gminy Gorzków jest dobrze rozwinięty (ponad 40 transakcji) – większość transakcji mieści się w przedziale cenowym 1,5 – 2,1 zł/m².

Dokonując analizy cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, rzeczoznawca stwierdził, że rynek obrotu w/w gruntami jest bardzo słabo rozwinięty. Więcej transakcji zanotowano w sąsiedniej gminie – Krasnystaw. Ceny tych gruntów uzależnione są od lokalizacji, wielkości, uzbrojenia i sąsiedztwa. Po odrzuceniu cen najwyższych i najniższych, biegły określił przedział cenowy dla w/w gruntów - 3,0 zł – 5,35 zł/m².

W wyniku analizy tego rynku utworzono zbiór nieruchomości podobnych położonych na terenie wschodniej części województwa lubelskiego, stanowiących podstawę wyceny.

Biegły ustalił, że cechą która ma zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku jest położenie nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził badanie skutków zasady korzyści, w związku z § 36 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Na podstawie analizy rynku stwierdził, że zasada korzyści nie występuje, a przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia wartości nieruchomości.

Zgodnie z treścią § 36 ust. 1 rozporządzenia dla określenia wartości rynkowej wycenianych działek biegły zastosował unormowanie zawarte w § 36 ust. 4. Ponieważ przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określił zgodnie z art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami według aktualnego sposobu jej użytkowania.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 1188/1 wynosi 630,00 zł, w tym:

- wartość roślin ozdobnych i użytkowych wynosi 240,00 zł.

Wartość rynkową odniesioną do 1 m² gruntu wydzielonego z terenów przeznaczonych pod uprawy rolne, obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych otrzymując wynik: 3,79 zł/m².

Wartość drzew i krzewów ozdobnych ustalono podejściem kosztowym jako sumę kosztów materiału szkółkarskiego, kosztów sadzenia i kosztów corocznej pielęgnacji.

W przypadku, gdy szacowano drzewa – drzewostan w którym wykształciły się już sortymenty mogące być źródłem przyszłych dochodów, zastosowano metodę inwestycyjną, podejście dochodowe, według wartości sprzedażnej: techniką szczegółową – sortymentacyjną, poprzez bezpośrednie ustalenie ilości sortymentów użytkowych oraz ustalenie dochodu ze sprzedaży tych sortymentów (techniką szacunku brakarskiego). Miąższość pojedynczych drzew ustalono w oparciu o tablice miąższości kłód odziomkowych i drzew stojących w opracowaniu Mariana Czuraja PWRiL 1990.

Przedłożona opinia o wartości rynkowej nieruchomości została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, wobec czego stanowi dowód tej wartości w niniejszym postępowaniu odszkodowawczym.

W dniu 31 października 2016 roku rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W piśmie z dnia 8 lipca 2015 roku, znak: ZDP-SDM/1458/15 Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Krasnymstawie poinformował organ, że działka będąca przedmiotem postępowania nie została jeszcze przejęta na rzecz Powiatu Krasnostawskiego.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w myśl którego w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej zrid odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1/ doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji opatrzonej rygorem natychmiastowej wykonalności,
 - 2/ doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji zrid rygoru natychmiastowej wykonalności albo
 - 3/ w którym decyzja zrid stała się ostateczna
- wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Ponieważ zawiadomienia o wydaniu decyzji zrid nie zostały wysłane stronom, w niniejszej sprawie zastosowanie ma art. 18 ust. 1e pkt 3 w/w ustawy. Zgodnie z tym przepisem bieg terminu dla wydania nieruchomości rozpoczyna się dla zobowiązanego z momentem kiedy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej uzyskała walor stateczności.

Jak ustalono Pan Karol Wrona zmarł 28 czerwca 1977 roku. Krąg jego spadkobierców nie został ustalony. Wobec powyższego nie było możliwe faktyczne wydanie nieruchomości.

Dlatego też, odszkodowanie ustalone w sentencji niniejszej decyzji nie zostało powiększone o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Obwieszczeniem z dnia 23 listopada 2016 roku, Starosta Krasnostawski zawiadomił o zakończonym postępowaniu dowodowym w sprawie ustalenia odszkodowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Nie wniesiono zastrzeżeń do sprawy w określonym terminie.

Ponieważ działka Nr 1188/1 nie posiada uregulowanego stanu prawnego, w myśl art. 118a ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niniejsza decyzja zostaje ogłoszona w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego i zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Krasnymstawie oraz zamieszczona na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Krasnymstawie. Po upływie 14 dni od daty ogłoszenia zostanie uznana za doręczoną.

Stosownie do art. 133 ust. 2 i art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Do wypłaty odszkodowania zobowiązany jest Powiat Krasnostawski, gdyż zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są m.in. na podstawie przepisów o drogach publicznych.

W myśl art. 20 pkt 17 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2016r., poz. 1440 z późn. zm.) do zarządcy drogi należy nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości.

Stosownie do art. 18 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania (art. 132 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych oraz obowiązujących unormowań prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Starosty Krasnostawskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Z up. STAROSTY
Marcin Dziemulski
Naczelnik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami